

Memori dan Ruang Publik pada Pusat Perbelanjaan Mal Bale Kota

Fitri Amalia dan Bambang Soemardiono
Departemen Arsitektur, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
e-mail: bbsoem@arch.its.ac.id

Abstrak—Mal Bale Kota, sebuah pusat perbelanjaan di Kota Tangerang, Banten, yang menawarkan berbagai kebutuhan gaya hidup, memiliki situasi yang cukup memprihatinkan. Kendati terletak di pusat Kota Tangerang yang ramai, suasana Mal Bale Kota justru sepi. Tidak banyak pengunjung yang berlalu-lalang dan banyak retail yang gulung tikar. Perancangan ini bertujuan untuk melakukan redesain terhadap Mal Bale Kota, melalui pendekatan kontekstual, dengan mempertimbangkan dan menganalisis aspek-aspek keadaan, sosial serta budaya, dan kebutuhan dari situasi eksisting Mal Bale Kota. Hasil objek rancangan merupakan redesain Mal Bale Kota dengan menggunakan konsep pusat perbelanjaan pada masa awal pusat perbelanjaan itu didefinisikan, yaitu sebuah area pergerakan linier pada suatu area pusat bisnis kota, yang lebih diorientasikan bagi pejalan kaki, dengan konsep berupa jalur pejalan kaki dengan kombinasi plaza dan ruang-ruang interaksional. Selain itu, objek rancangan juga menegaskan nilai *memorable* pada Mal Bale Kota.

Kata Kunci—Kontekstual, *Memorable Place*, Redesain, Ruang Luar, *Shopping Mall*.

I. PENDAHULUAN

MAL Bale Kota merupakan sebuah pusat perbelanjaan yang terletak di Jalan Jendral Sudirman, Kota Tangerang. Mal ini didirikan oleh PT. Paramita Bangun Persada pada tanggal 27 Oktober 2011 dengan luas total 133.570 meter persegi.

Mal yang terdiri dari tiga lantai ini dibagi menjadi area *shopping center*, *exhibition hall*, dan *function hall* dengan area parkir yang terdapat di lantai *basement*. Dengan menggunakan konsep *Lifestyle Center* dengan interaktif daerah penghijauan, Mal Bale Kota dilengkapi berbagai pusat kebutuhan gaya hidup, mulai dari kuliner, fashion, bioskop, *tenant* makanan siap saji, retail elektronik, dan sebagainya (Gambar 1).

Akan tetapi, sejak tahun 2018, banyak tenant atau toko di Mal Bale Kota yang memilih gulung tikar (Gambar 2). Hingga pada tahun 2020, Mal Bale Kota tidak kunjung mengalami peningkatan dalam jumlah pengunjung maupun tenant.

Masyarakat pun menyayangkan kondisi terkini Mal Bale Kota, terutama karena mereka memiliki banyak kenangan di Mal Bale Kota, terutama berkumpul dan bercengkerama bersama teman dan keluarga. Salah satu hal yang menjadi ciri khas Mal Bale Kota di antaranya bagaimana pengunjung dapat berjalan-jalan di area outdoor, karena terdapat retail-retail dengan akses outdoor (Gambar 3).

Dari kondisi ini, terdapat dua isu utama yang diambil, yaitu Mal Bale Kota Sepi, baik dari segi retail maupun pengunjung, serta *memorable place*, dimana masyarakat menyayangkan kondisi Mal Bale Kota terutama karena memorinya.

Kedua isu utama, yang bukan merupakan isu arsitektural, ditransfer menjadi isu arsitektural, yaitu fasad, suasana,



Gambar 1. Kondisi eksisting eksterior mal bale kota.



Gambar 2. Kondisi eksisting interior mal bale kota.

pencahayaan, sirkulasi, dan ruang luar (Gambar 4 dan Gambar 5).

Dalam kesempatan ini, penulis menganalisis permasalahan yang terjadi pada kondisi eksisting Mal Bale Kota, mentransfernya menjadi permasalahan arsitektural, dan menyampaikan solusi yang dapat dilakukan secara arsitektural.

II. METODE

Dalam bab ini, penulis akan menjelaskan proses serta metode yang dilakukan saat mendesain rancangan Redesain Mal Bale Kota. Pada prosesnya, penulis menggunakan pendekatan arsitektur kontekstual, dimana pendekatan tersebut menjelaskan bahwa kegiatan merancang tidak dapat dipisahkan dari budaya dan latar belakang lingkungan dari proyek rancangan yang bersangkutan. Pemahaman mengenai



Gambar 3. Kondisi eksisting ruang luar mal bale kota.



Gambar 4. Transfer isu non-arsitektural menjadi isu arsitektural.



Gambar 5. Transfer isu non-arsitektural menjadi isu arsitektural.

aspek budaya yang meliputi bahasa, kebiasaan, memory of place, dan gaya hidup diperlukan sebagai prasyarat dalam sebuah desain [1].

Konsep Public Space in Shopping Mall juga diterapkan sebagai bentuk value dari memorable place dan ruang luar. Sementara itu, metoda yang dilakukan pada redesain Mal Bale Kota berdasar pada proses berpikir *Forced-Based Framework* oleh Philip D. Plowright (Gambar 6), dimana proses ini diawali dengan analisis konteks, budaya, dan kebutuhan dari isu yang diambil [2].

A. Analisis Tapak

Analisis tapak dilakukan oleh penulis untuk mengetahui potensi Mal Bale Kota. Lokasi tapak terletak pada zona perdagangan dan jasa, di Jalan Jendral Sudirman, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten. Lokasi tapak dapat dikatakan strategis karena terletak pada jalan arteri sekunder, serta dilalui oleh berbagai transportasi umum,

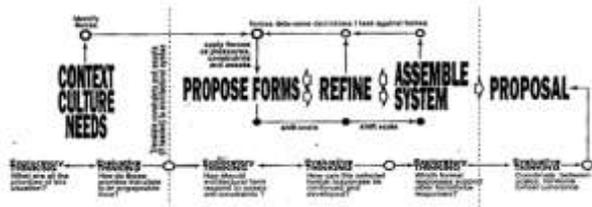
seperti angkot, bus, dan kereta rel listrik. Lokasi tapak juga dilengkapi dengan jalur pejalan kaki dan dua jembatan penyeberangan orang (Gambar 7).

Berdasarkan Rencana Pola Ruang Kota Tangerang 2012-2032 mengenai Ketentuan Umum Intensitas Pemanfaatan Ruang Kawasan Perdagangan dan Jasa, lokasi tapak memiliki ketentuan [3]: KDB maksimum: 60%, KLB maksimum: 12, Tinggi Bangunan maksimum (lantai): 30, KDH minimum: 10%.

B. Kriteria Desain

Kriteria desain merupakan kriteria-kriteria yang digunakan untuk merancang redesain Mal Bale Kota. Kriteria-kriteria ini berdasarkan pada isu-isu arsitektural yaitu fasad, suasana, pencahayaan, sirkulasi, dan ruang luar (Gambar 8). Kriteria-kriteria yang tercipta yaitu:

1. Optimalisasi Bentuk Bangunan
2. Fasad Atraktif



Gambar 6. Diagram forced-based framework.



Gambar 7. Lokasi tapak.



Gambar 8. Kriteria desain.



Gambar 9. Sebelum dan setelah pembagian massa bangunan.

3. Membawa Ruang Luar ke Dalam Bangunan
4. Urutan Terpandu (*Guided Sequence*)
5. Value Ruang Luar Pada Bangunan

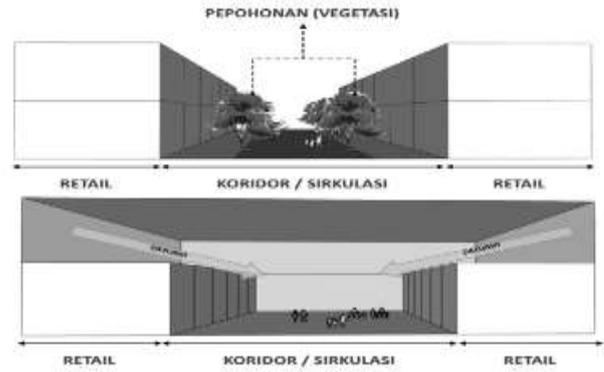
C. Konsep Desain

Konsep desain merupakan konsep yang berangkat dari kriteria-kriteria desain dan akan diterapkan pada rancangan redesign Mal Bale Kota.

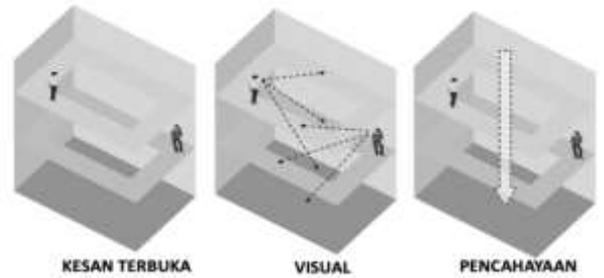
1) *Optimalisasi Bentuk Bangunan*

Kondisi eksisting Mal Bale Kota terdiri dari satu massa bangunan, sehingga memberi kesan pukal dan padat. Optimalisasi bentuk bangunan dilakukan dengan cara membagi massa bangunan menjadi tiga massa, sehingga bangunan tidak terkesan terlalu padat, dapat lebih banyak memasukkan cahaya alami, serta dapat memperbanyak ruang luar (Gambar 9).

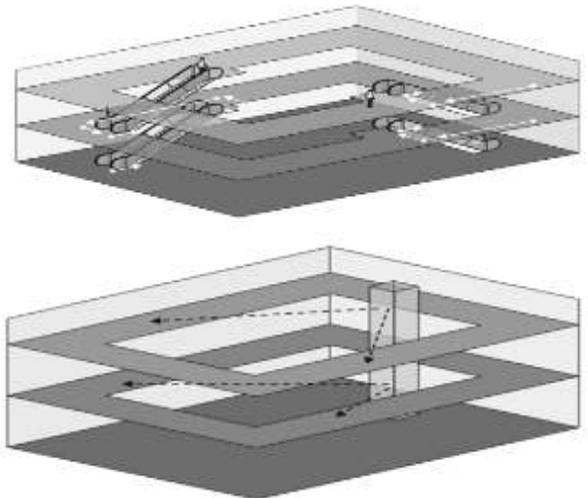
Dengan membagi bangunan menjadi beberapa massa, lebih banyak permukaan bangunan yang tercipta dan dapat



Gambar 10. Konsep membawa ruang luar ke dalam bangunan.



Gambar 11. Konsep void pada bangunan.



Gambar 12. Konsep eskalator dan lift.

dimanfaatkan untuk memasukkan cahaya alami ke dalam bangunan, dengan menggunakan fasad *curtain wall*.

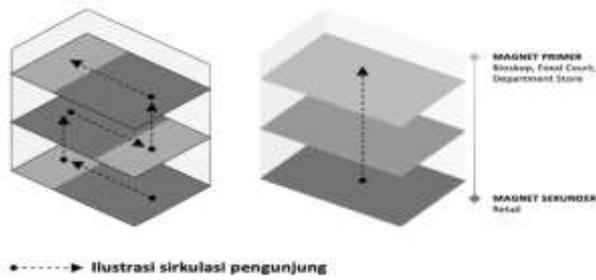
Selain itu, ruang-ruang di antara massa-massa bangunan dimanfaatkan sebagai ruang luar, dimana pengunjung dapat beraktivitas dan menikmati ruang luar tersebut.

2) *Fasad Atraktif*

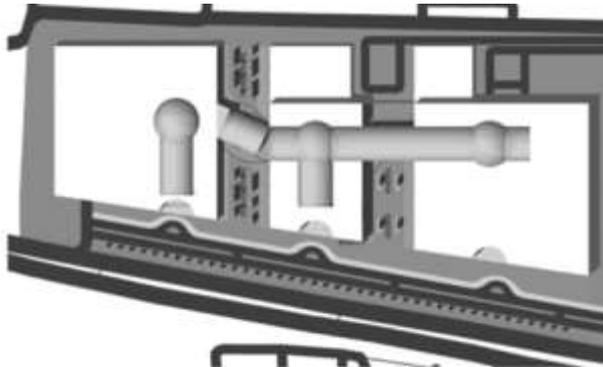
Fasad eksisting Mal Bale Kota terlihat kotor dan tidak terawat, membuat masyarakat mempertanyakan apakah mal tersebut buka atau tutup. Fasad atraktif bertujuan menarik masyarakat untuk mengunjungi Mal Bale Kota. Penggunaan fasad yang dimaksud berupa fasad *LED RGB Dot Light* dan *Curtain Wall*.

Teknologi fasad *LED RGB Dot Light* dapat menjadi alternatif untuk memberikan tampilan yang interaktif. Fasad ini dapat menampilkan konten video berupa iklan atau animasi lainnya, yang akan menarik perhatian dan dapat menjadi focal point pada malam hari.

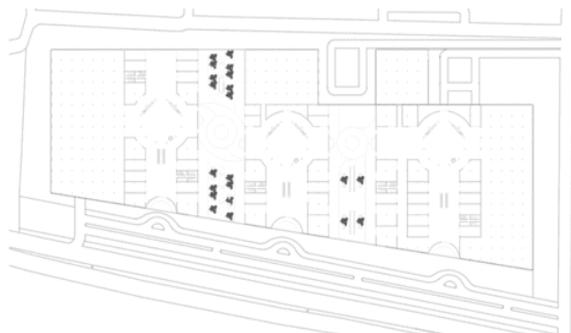
Teknologi fasad *curtain wall* berfungsi untuk memasukkan



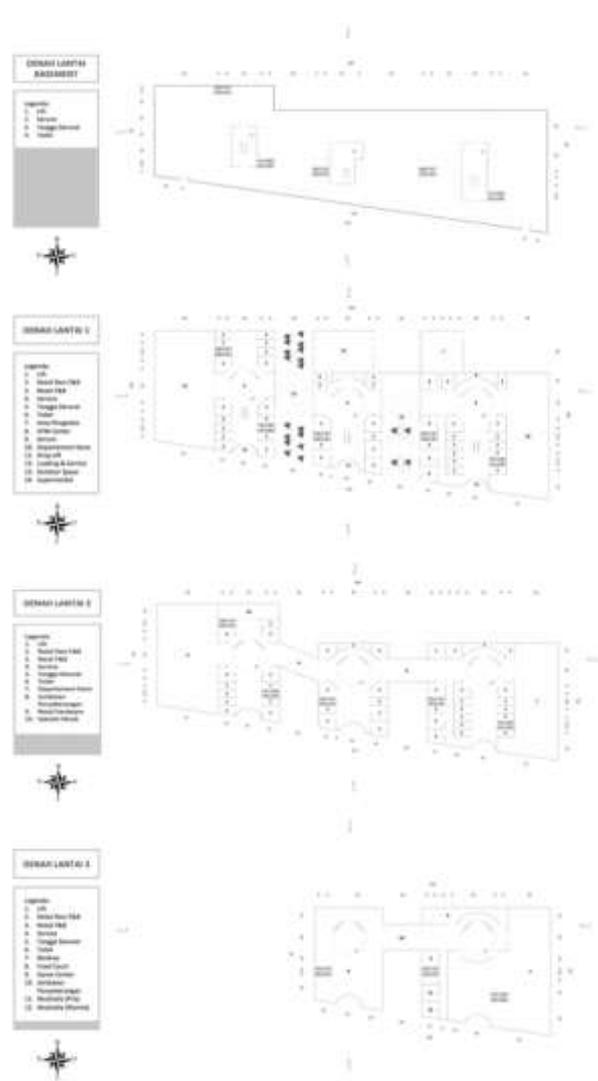
Gambar 13. Konsep pembagian retail.



Gambar 14. Siteplan.



Gambar 15. Layout.



Gambar 16. Denah redesign mal bale kota.

cahaya matahari alami ke dalam ruangan, serta memberi visual ke dalam dan luar bangunan bagi para pengunjung.

3) Membawa Ruang Luar ke Dalam Bangunan

Kriteria ini bertujuan supaya pengunjung dapat merasa seperti berada di ruang luar, padahal masih berada di ruang indoor. Kriteria ini dicapai dengan menerapkan konsep menghadirkan elemen-elemen alam seperti pohon dan bebatuan di ruang indoor, menggunakan skylight sebagai bukaan untuk memasukkan cahaya matahari alami ke dalam bangunan (Gambar 10), serta penggunaan void yang mendukung kesan keterbukaan pada bangunan, sehingga visual pengunjung di dalam bangunan menjadi lebih luas (Gambar 11).

4) Urutan Terpandu (Guided Sequence)

Urutan terpandu pada bangunan Mal Bale Kota bertujuan agar pengunjung merasa terarah saat melewati koridor Mal Bale Kota, serta membuat pengunjung melewati atau menyadari keberadaan retail-retail yang bukan merupakan tujuan utama dari para pengunjung. Urutan terpandu meliputi tatanan eskalator, tatanan lift, serta pembagian retail berdasarkan magnet primer dan sekunder. Eskalator diletakkan pada atrium sehingga ketika pengunjung menaiki eskalator, pengunjung dapat melihat retail-retail yang ada

pada bangunan tersebut. Konsep dengan tujuan yang serupa diterapkan pada lift, dengan meletakkan lift di atrium dan menggunakan dinding kaca, sehingga pengunjung dapat melihat ke luar lift (Gambar 12).

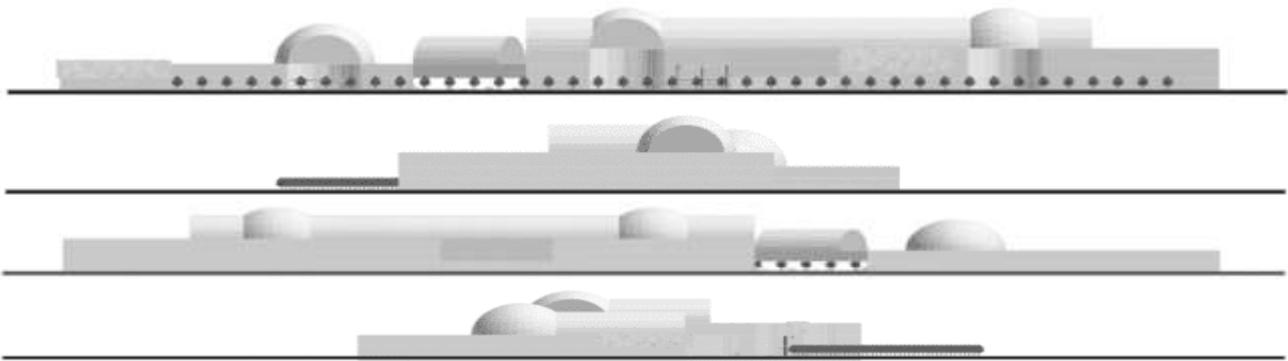
Sementara itu, untuk pembagian retail berdasarkan magnet primer dan sekunder, tempat-tempat yang menjadi daya tarik utama pengunjung (magnet primer) diletakkan pada ujung yang berbeda di setiap lantainya atau pada lantai atas. Sehingga, pengunjung secara tidak sengaja melewati retail-retail lainnya yang merupakan magnet sekunder (Gambar 13).

Selain itu, skylight diletakkan di atas sepanjang koridor Mal Bale Kota, sehingga skylight juga dapat berfungsi sebagai penanda sirkulasi Mal Bale Kota.

5) Value Ruang Luar Pada Bangunan

Ruang luar, terutama pada masa Pandemi Covid-19, menjadi lebih menarik bagi masyarakat ketimbang ruang dalam. Ruang luar dapat menjadi tempat nongkrong, tempat diadakannya event, bazar, maupun festival.

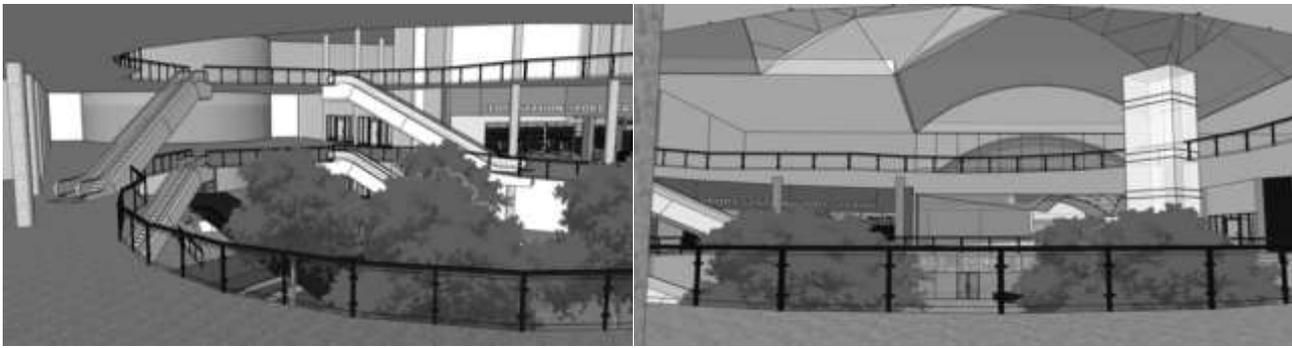
Ruang luar yang terletak di antara massa-massa bangunan merupakan ruang yang hendak dipertegas pada Redesain Mal Bale Kota. Ruang luar ini berfungsi sebagai ruang sosial, dimana pengunjung dapat berkumpul dan bercengkerama bersama teman-teman maupun keluarga.



Gambar 17. Gambar tampak redesain mal bale kota.



Gambar 18. Gambar potongan redesain mal bale kota.



Gambar 19. Perspektif interior mal bale kota.

III. HASIL DAN DISKUSI

Dalam bab ini, penulis akan menjelaskan mengenai hasil rancangan redesain Mal Bale Kota, berdasarkan kriteria-kriteria dan konsep-konsep yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya.

A. Tapak

Pada *siteplan* (Gambar 14) dan *layout* (Gambar 15) redesain Mal Bale Kota, terlihat tiga massa bangunan pada redesain Mal Bale Kota. Di antara massa-massa bangunan tersebut, terdapat ruang yang dimanfaatkan sebagai ruang luar.

B. Denah

Denah redesain Mal Bale Kota terdiri dari tiga lantai dan satu lantai basement. Tempat parkir kendaraan terletak pada lantai basement, retail-retail terletak pada lantai satu dan dua, sementara bioskop dan *food court* terletak pada lantai tiga (Gambar 16).

Retail-retail tersebut ditata berdasarkan kategori magnet primer dan sekunder. Magnet primer diletakkan pada dua sisi bangunan yang berseberangan, sehingga ketika pengunjung berjalan dari satu magnet primer menuju magnet primer lain, pengunjung akan secara tidak sengaja melewati retail-retail yang termasuk ke dalam kategori magnet sekunder.

C. Tampak

Pada gambar tampak dari Mal Bale Kota (Gambar 17),

dapat dilihat bagaimana hasil redesain Mal Bale Kota menggunakan fasad curtain wall serta fasad *LED RGB Dot Light* sebagai tampilan yang interaktif.

D. Potongan

Gambar potongan Mal Bale Kota (Gambar 18) menunjukkan bagaimana *skylight* pada Mal Bale Kota dapat menjadi urutan terpandu bagi pengunjung karena *skylight* tersebut terletak di sepanjang koridor Mal Bale Kota.

E. Perspektif

Pada gambar perspektif interior (Gambar 19), terlihat peletakan eskalator serta *lift*. Kedua transportasi vertikal tersebut diletakkan pada atrium Mal Bale Kota, yang mana memiliki akses visual yang cukup luas, sehingga ketika pengunjung tengah menaiki eskalator maupun lift, pengunjung dapat melihat retail-retail yang hadir di dalam bangunan Mal Bale Kota. Selain itu, *lift* pada Mal Bale Kota menggunakan dinding transparan atau kaca, sehingga pengunjung yang tengah berada di dalam *lift* dapat melihat ke arah luar. Pada perspektif interior pun dapat dilihat kehadiran elemen-elemen alam berupa pepohonan, sehingga pengunjung yang berada di ruang dalam Mal Bale Kota dapat merasa seperti berada di ruang luar.

Kemudian, pada perspektif eksterior, tampak ruang luar yang berada di antara massa-massa bangunan. Pada ruang ruang luar tersebut, terdapat tempat-tempat duduk, dan dengan mempertimbangkan kondisi pandemi Covid-19, tempat-tempat duduk tersebut diberi jarak sehingga pengunjung tetap merasa aman dan nyaman.

Tempat-tempat duduk untuk berkumpul ini bukan merupakan kepemilikan retail-retail tertentu, sehingga pengunjung dapat berkegiatan tanpa terikat dengan keharusan untuk berbelanja pada retail-retail yang ada. Kegiatan yang dapat dilakukan pengunjung diantaranya mengerjakan tugas, melaksanakan diskusi atau rapat, maupun sekedar berbincang-bincang untuk menghabiskan waktu bersama teman dan keluarga.

IV. KESIMPULAN

Mal Bale Kota, sebuah pusat perbelanjaan yang terletak di Kota Tangerang, mengalami penurunan dalam jumlah pengunjung dan *tenant*. Hingga pada tahun 2020, jumlah ini tidak kunjung naik dan Mal Bale Kota menjadi semakin sepi. Perancangan ini bertujuan untuk mendesain ulang Mal Bale Kota. Menggunakan pendekatan arsitektur kontekstual serta *public space in shopping mall*, perancangan ini mempertimbangkan dan menganalisis aspek-aspek keadaan,

sosial serta budaya, dan kebutuhan dari situasi eksisting Mal Bale Kota. Konsep dari redesain Mal Bale Kota menerapkan kriteria-kriteria desain yang berawal dari isu-isu arsitektural fasad, suasana, pencahayaan, sirkulasi, dan space. kriteria-kriteria desain yang dimaksud yaitu: optimalisasi bentuk bangunan, fasad atraktif, membawa ruang luar ke dalam bangunan, urutan terpandu (*guided sequence*), dan value ruang luar pada *shopping mall*.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] H. Radoine, *Architecture in C: Designing in The Middle East*, 2nd ed. New York: John Wiley & Sons Ltd, 2017.
- [2] Plowright and P. D, *Revealing Architectural Design: Methods, Frameworks and Tools*, 1st ed. Norfolk: Fakenham Prepress Solutions, 2014.
- [3] Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Rencana Terpadu dan Program Investasi Infrastruktur Jangka Menengah (RPI2-JM) Kota Tangerang 2015-2019*, 1st ed. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2010.